

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 31/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
-Zwangsversteigerung-
Rudolf-Diener-Str. 1, Haus 6
07545 Gera

Bewertungsstichtag: 28.11.2024

Bewertungsobjekt: Schellingstraße Nr. 22
07548 Gera
Flurstück Nr. 185

Verkehrswert: 18.000,00 €



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält ledig Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Untermhaus
Grundbuchblatt : 745
Gemarkung : Untermhaus
Flur : 1
Flurstück Nr. : 185
Fläche [m²] : 163
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom 05.11.2024, Geschäftszeichen K 31/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gera, Schellingstraße Nr. 22, Flurstück Nr. 185, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte ausschließlich durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 28.11.2024.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und der Baualter der Gebäude kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Unterlagen darüber vorhanden.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt und anhand vorliegender Bauunterlagen plausibilisiert.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, leerstehend
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	vmtl. nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	vmtl. nicht vorhanden
Schornsteinfeger	:	siehe Fragebogen
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (vmtl. 4 WE's), einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, kreisfreie Hochschul- und Otto-Dix-Stadt Gera mit ca. 94.847 Einwohnern (Stand 31.12.2023) im Stadtteil Untermhaus gelegen
Lage	:	westliche Stadtrandlage, Nähe zum Fluss "Weiße Elster"
Straße	:	asphaltierte Hauptstraße mit beidseitigem Gehweg
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage und gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	:	Demografiety 2, Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 1,3 % (Demografiebericht 2022, lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe• Gera / Stadtmitte ca. 1,8 km• Gera / Hauptbahnhof ca. 1,7 km• ehem. Residenzstadt Zeitz ca. 26 km• Universitätsstadt Jena ca. 43 km• Automobilstadt Zwickau ca. 49 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 85 km• Bundesautobahn A 4 ca. 4 km und A 9 ca. 19 km• Bundesstraßen B 92 ca. 2 km und B 2 ca. 5 km• Fluß "Weiße Elster" ca. 90 m entfernt

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung liegt an• Kanalisation über Direktanschluss• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung liegt in der Straße an• Telefonnetz liegt an <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
Energieausweis	:	nicht vorhanden

Immission : direkt an vielbefahrener Straße gelegen
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen gleichmäßigen rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer mittleren Tiefe von ca. 16 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 185 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 09.12.1999. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.11.2002.
• lfd. Nr. 2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 (Angelika Fritzsche-Wiesner): Auflassungsvormerkung für 3 WF Immo GmbH, Friedberg. Gemäß Bewilligung vom 20.04.2007 (UR-Nr. 526/2006, Notar Bernhard Hille in Augsburg) eingetragen am 24.05.2007.
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 31/24); eingetragen am 01.08.2024.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben der Stadt Gera (Amt für Bauordnung und Denkmalschutz) vom 14.11.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im
Altlastenverzeichnis: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte: Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Laut E-Mail Nachricht der Stadt Gera, vom 14.11.2024, ist das Bewertungsobjekt kein Bestandteil der Denkmalliste. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

- Verfahrenszustand:
sanierungsunbeeinflusst

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan: San-MI - Sanierungs-/ Mischgebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität: baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das 163 m² große Grundstück ist mit einem 3,5-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaut. Das vor 1900 erbaute Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen, vmtl. hälftig ausgebautem DG ist voll unterkellert und hat eine Wohnfläche von ca. 287 m². Das Nebengebäude ist abrisssreif. Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.